



# 月刊 宅建

## Takken

### 20年度第1回本部主催研修会 不動産取引における「立退き」のポイント

くみあい通信

レイズ利用～21年1月からシステム大幅改訂

雑司ヶ谷みみずく公園

住めば都 住むなら都……………豊島区  
元池袋史跡公園 (表紙写真)



鬼子母神

November-  
December 2008  
vol.455

# 11-12



# マイホーム売却、「3,000万円の特別控除」活用で有利になるケースは？

マイホームを売ったときに3,000万円控除の特例があると聞きましたが、どのようなものでしょうか？



## 相続等で取得した場合は有利になる可能性大

マイホームの売却や購入については、税法ではさまざまな特例が定められています。代表的なものに、「居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例」があります。これは、マイホームを売却した場合、売却益のうち3,000万円までには所得税・住民税がかからないという特例です。「この不景気で、マイホームを売って利益が出ることなんてあるの?」と、思われた方もいるでしょう。ところが、購入したときの状況によっては、大きな利益が出ることもあります。

利益が出るケースは、次の2つが考えられます。

1つ目は、相続(または贈与)で不動産を取得した場合です。この場合、当初購入した人の購入時の価額を引き継ぐこととなりますので要注意です。たとえば、数十年前に親御さんから相続で引き継いだ土地に建っていた自宅を建て替え、その後売却したような場合には、大きな利益が生じることがあります。

本人は建築したときの印象が強いため、相続で取得したことをうっかり忘れがちです。

2つ目は、マイホームの購入時に「居住用財産の買換えの特例」(次回以降にご説明します)を適用していたケースです。税金計算上の「取得費」が安くなっていることが多く、今回の売却時に大きな利益が出る場合があります。

このように、不動産市況が厳しいときでも、マイホームの譲渡益が数千万円生じることは十分あり得ることなのです。

## 減価償却費を差し引いて計算する

実際の事例で、マイホームを売却した場合の譲渡所得の計算方法を見てみましょう(図表参照)。

ここで間違えやすいのは、建物の「取得費」の考え方です。買ってから売るときまでの減価償却費の合計額を差し引いて計算します。減価償却費分が購入価額より少なくなり、その分、税金の対象額が大きくなります。

たとえば、木造の住宅用建物の耐用年数は22年なので、築20年くらい経過していると、取得費は当初の建築コストよりかなり小さくなります(居住用の場合は、耐用年数を1.5倍して計算します)。

そして、このように計算した結果、売却益が3,000万円以内であれば、この特例を適用すれば税金はかからないこととなります。ただし、仮に税金がゼロになったとしても、翌年3月15日までに確定申告を行う必要があるため、ご注意ください。

さらに、3,000万円の特別控除額を差し引いて利益が出た場合ですが、所有期間が10年を超えていると、所得税・住民税合計で本来20%の税率が、6,000万円までの利益については14%に優遇されています。

なお、この場合の年数の数え方は税法特有の方法で、売却した年の1月1日において計算しますので、注意してください。本来の所有期間より短くなります。

### ●「3,000万円の特別控除」の計算例

$$\text{売却代金} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{売却益}$$

<事例>

- 昭和62年に父から相続で引き継いだ土地…500万円  
(当初昭和35年の購入価額)
- 昭和63年に建築した建物(マイホーム)……2,000万円
- 平成20年に売却
  - ・売却代金……………5,000万円
  - ・譲渡費用(仲介手数料等)…200万円

<譲渡所得と税金の計算>

$$5,000万円 - \{(500万円 + 884万円 \langle \text{注1} \rangle) + 200万円\} = 3,416万円$$

$$3,416万円 - 3,000万円 \text{ (特別控除額)} = 416万円$$

$$416万円 \times 14\% = 58万2,400円 \langle \text{注2} \rangle$$

<注1> 建物の購入価額から減価償却費を差し引く

$$2,000万円 - (2,000万円 \times 0.9 \times 0.031 \times 20年)$$

<注2> 所得税・住民税の金額。実際は所得控除を差し引くので、これより少なくなります。